



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2109764 - DF (2023/0410460-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS LOJISTAS DO CONJUNTO NACIONAL
BRASILIA
ADVOGADOS : JOÃO FELIPE MORAES FERREIRA - DF007622
MARCELO LOBATO LECHTMAN - DF013339
RECORRIDO : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO
NACIONAL BRASILIA
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÕES. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. ATO NORMATIVO INFRALEGAL. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação.

II. Razões de decidir

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. No âmbito restrito do recurso especial, não se permite a análise de alegação de ofensa a resolução, portaria, instrução normativa ou outros atos que não se caracterizem como lei federal, conforme estabelecido no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2109764 - DF (2023/0410460-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS LOJISTAS DO CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS : JOÃO FELIPE MORAES FERREIRA - DF007622
MARCELO LOBATO LECHTMAN - DF013339
RECORRIDO : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÕES. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. ATO NORMATIVO INFRALEGAL. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação.

II. Razões de decidir

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. No âmbito restrito do recurso especial, não se permite a análise de alegação de ofensa a resolução, portaria, instrução normativa ou outros atos que não se caracterizem como lei federal, conforme estabelecido no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 311-312):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SHOPPING CENTER. LOCAÇÃO. CONTRIBUIÇÃO DO FUNDO DE PUBLICIDADE E PROMOÇÕES. PREVISÃO NAS NORMAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO. TITULARIDADE. CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DE VONTADE. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍNCULO JURÍDICO. NÃO Oponibilidade ao não associado. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A obrigação assumida pelos lojistas em relação ao Condomínio Civil de Shopping Center não pode ser objeto de irresignação da Associação, pois o artigo 54 da Lei 8.245/1991 estabelece que, na relação entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalece as condições livremente pactuadas nos contratos de locação.

1.1. Havendo previsão nas Normas Gerais Complementares dos Contratos de Locação de que o Fundo de Promoções fica cometido ao Administrador do Shopping Center, resta incabível que a Associação interfira na relação jurídica livremente pactuada.

2. Conforme o princípio da liberdade associativa, a todos é garantido o direito de se associar e, em consequência, desassociar-se, nos termos do art. 5º, inciso XVII, da Constituição Federal.

2.1. As obrigações sociais daqueles que fazem parte de uma associação têm como fonte as disposições do Código Civil combinadas com suas previsões estatutárias, como se depreende do art. 54, inciso III, do Código Civil.

3. O princípio da legalidade e da autonomia da vontade dispõem que ninguém será obrigado a nada a não serem virtude de previsão legal e da manifestação da vontade, nos termos do art. 5º, inciso II, da Constituição Federal.

4. *In casu*, a pretensão do apelante é para impedir que o apelado cobre qualquer contribuição de publicidade, ainda que decorrente dos contratos pactuados unicamente com os lojistas e sem nenhuma interferência sua, pretendendo que as contribuições de publicidade de sua associação sejam exclusivas.

4.1. Porém, diante dos princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, o pleito não encontra fundamento jurídico para ser acolhido.

5. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida.

Em suas razões (fls. 326-382), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação do art. 2º, letra 'g', *"do Estatuto Social da Apelante (ID 104892038 - Pág. 2), que modificou o item 18.3 das Normas Gerais Regedoras das Locações do CNB (115440078 - Pág. 16)"* (fl. 371). Isso porque, *"ao contrário do que constou na decisão proferida em segundo grau, a Recorrente simplesmente autorizou a Recorrida a gerir o Fundo de Promoções por tempo limitado à vigência de um contrato*

firmado em 1981. Portanto, evidente que a solução adotada vai a sentido diametralmente oposto ao disposto no estatuto social da Recorrente, nas jurisprudências que demonstram que o Fundo de Promoções pertence aos lojistas e é gerido pela entidade de classe (Associação de Lojistas), devendo a r. decisão a quo ser reformada" (fl. 371).

Contrarrazões apresentadas (fls. 446-449).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não tem condição de admissibilidade.

No âmbito restrito do recurso especial, não se permite a análise de alegação de ofensa a resolução, portaria, instrução normativa ou outros atos que não se caracterizem como lei federal, conforme estabelecido no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

Ademais, verifica-se deficiência recursal, pela ausência de indicação de como os dispositivos de lei federal foram considerados descumpridos.

Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

Por fim, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.109.764 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0410460-5

Número de Origem:
07347889220218070001 7347889220218070001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS LOJISTAS DO CONJUNTO NACIONAL BRASILIA

ADVOGADOS : JOÃO FELIPE MORAES FERREIRA - DF007622

MARCELO LOBATO LECHTMAN - DF013339

RECORRIDO : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL
BRASILIA

ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). JOÃO FELIPE MORAES FERREIRA, pela parte: RECORRENTE: ASSOCIACAO
DOS LOJISTAS DO CONJUNTO NACIONAL BRASILIA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025